STUDIO ORSANMICHELE

arch. Claudio Baudone
arch. Bernardo Bernardi
arch. Germana Torelli

FLORENCE
Via Giovanni Bovio, 9
50136 Firenze - Italia
tel-fax 055.2346442
studio.orsanmichele@libero.it
www.studio-orsanmichele.eu

CAIRO
28 Ali Amin Street
Nasr City, Cairo - Egitto
tel +20.2.2825823
fax +20.16.6093875

progetto	VARIANTE al P.R.G. ai sensi dell' ART. 10 della L.R. 10/2012 relativa al PROGETTO per la COSTRUZIONE di un CENTRO SPORTIVO per campi da TENNIS - PADEL - CAMPO PRATICA di GOLF				
località	NAVONELLA - Sarzana (SP)	tavola	scala	data	02/05/2022
committente	Gi.Emme Immobiliare Srl	03		rev.	26/11/2022
elaborato	RELAZIONE GENERALE ILLUSTRATIVA				18/10/2023

Progettista	Direttore dei Lavori	Committente
arch. Claudio Baudone arch. Germana Torelli		Gi.Emme Immobiliare Srl

RELAZIONE GENERALE ILLUSTRATIVA

Il progetto di cui alle tavole allegate si sviluppa su di un'area, un tempo ad uso agricolo, da molti anni in totale abbandono: i terreni non sono più coltivati, i fabbricati sono pesantemente degradati.
La proprietà intende realizzare non solo il recupero architettonico e funzionale dei fabbricati, ma anche realizzare un Centro Sportivo nell'area attualmente con destinazione agricola, per cui si rende necessaria una variante al P.R.G.
Il Centro Sportivo avrà frequentazione pubblica, con gare e manifestazioni ed anche corsi di formazione convenzionati con le scuole.
Il progetto interessa un'area di mq. 59.000 e prevede la realizzazione di impianti sportivi e dei manufatti, attrezzature e servizi funzionali alle attività.
Il progetto è sviluppato ai sensi dell'Art.10 della L.R. 10/2012 e comporta una Variante di P.R.G. per la trasformazione dalla destinazione agricola a quella a :
V.S: - Verde Sportivo
A.S. - Attrezzature Sportive
V.P. - Verde Pubblico
Facendo riferimento all'Art. 6 del D.Lgs 152/06 la Variante non rientra nella casistica dei progetti contenuti negli allegati II, II bis, III e IV della parte seconda.
La Variante al P.R.G. non presenta possibili impatti sulla conservazione dei siti della Rete Natura 2000.

L'area è individuata catastalmente al Foglio 25 del Comune di Sarzana
Particelle: 316 – 323 – 404 – 406 – 407 – 1253 – 324 - 334

Destinazione da P.R.G. vigente :

Particella:	316
Tessuti:	Area Agricola Chiassino-Ghiarettolo – art. 194
Zonizzazione:	VA – Servizi e attrezzature all'aperto – art. 35.5 NTA
Zonizzazione:	Aree agricole – COL b IDS IS MA – art. 37 NTA
Particelle:	323 – 404 – 406 – 407 – 1253 – 324 - 334
Tessuti:	Area Agricola di Navonella – art. 193 Destinazioni d'uso: - Destinazione prevalente – *Attività agricole* - Destinazioni compatibili – *Residenza – Attività agrituristiche*
Zonizzazione:	Aree agricole – COL b IS CE – art. 37 NTA

La superficie totale è di mq. 59.000

Come già detto inizialmente, per realizzare il Centro sportivo in un'area attualmente a destinazione agricola, si rende necessaria una variante al P.R.G.

- Il P.R.G. tuttora vigente è stato approvato nel 1994;
  con Delibera n°117/2020 la Giunta Comunale ha approvato gli obiettivi per la redazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)
- Il P.R.G. vigente identifica l'area di progetto in parte come Area agricola
  e in parte come Verde Attrezzato

  Tessuto: Area agricola Navonella – Art. 193 – Area n° 9.2.193
  Zonizzazione: Area agricola – COL b IS CE – Art. 37 NTA

  Tessuti: Area agricola Chiassino-Ghiarettolo – Art. 194 – Area n° 9.3.194
  Zonizzazione: VA *"Servizi e attrezzature all'aperto"* – Art. 35.5 NTA
  Zonizzazione: Area agricola – COL b IDS IS MA – Art. 37 NTA

  Esaminando l'area più vasta di cui il sito in progetto fa parte ed in dettaglio le aree ad esso limitrofe, risultano evidenti le molte trasformazioni avvenute dalla data di entrata in vigore del P.R.G. alla data odierna.
  Tutta l'area vasta è normata in modo omogeneo mentre invece siamo di fronte ad una realtà disomogenea e complessa dovuta a più fattori concomitanti:

  – Campi a colture tradizionali sono solo in minima parte attivi, in gran parte incolti.
  – Aumento di fabbricati rurali abbandonati
  – Proliferazione di edifici residenziali inseriti in area agricola
  – Realizzazione di nuove strutture ricettive ottenute ristrutturando e ampliando fabbricati rurali altrimenti destinati alla fatiscenza
  – Mutamento radicale della conduzione dei fondi agricoli per i quali non è più necessaria la residenza del conduttore.

  La proprietà oggetto del presente studio, un tempo a conduzione agricola, è in stato di abbandono e degrado da decenni, come pure i fabbricati rurali esistenti, un tempo funzionali ad attività non più in essere.
  Il progetto per la realizzazione di un Centro Sportivo è volto a conseguire un duplice risultato:
  – recuperare e rivitalizzare a livello urbanistico ed economico un'area in abbandono e degrado.
  – rispondere alla crescente domanda di attrezzature sportive.

  Affinché questo progetto sia realizzabile si rende necessaria una parziale Variante al P.R.G. vigente con il mutamento di zonizzazione da "Agricolo" a "Verde Sportivo" per la maggior parte dell'area (mq 31.200) e ad "Attrezzature Sportive" per una parte minore (mq 6.400)

A tale riguardo si fa notare che già la normativa vigente *(Artt.193/194 N.T.A.)* consente in area agricola, oltre all'attività agricola come destinazione prevalente, anche residenza ed agriturismo come destinazioni compatibili.

Parte dell'area, con superficie di circa mq. 9.900, nel P.R.G. vigente è così normata:

– Tessuto: Area agricola Chiassino-Ghiarettolo – Art. 194
– Zonizzazione: Verde Attrezzato (V.A.) – Servizi e attrezzature all'aperto Art. 35.5 N.T.A.
– Zonizzazione: Aree agricole – COL b IDS IS MA – Art. 37 N.T.A.
– L'art. 35.5 "Sistema della ricreazione e dello sport" equipara VA e VS (servizi e attrezzature all'aperto) consentendo:
  VS - Campi di calcio
  VS - Campi da Tennis, Pallavolo, Tiro con l'arco, Piste di atletica
  VS - Campi bocce
  VS - Maneggi
  VS - Piste per discipline varie
  VS - Verde sportivo a prato

  Per la maggior parte di questa area si prevede di mantenere l'attuale destinazione a Verde Attrezzato realizzandovi anche parte della grande area a Verde Pubblico, circa 2.900 mq, e parte del percorso pedonale che partendo da Via Navonella si svilupperà all'interno del Verde Pubblico, costeggerà il Canale S. Michele proseguendo poi lungo la strada laterale come parte del suo ampliamento.

Parte delle attività sportive sopra elencate e consentite in detta area, verrebbero "trasferite" nell'adiacente area, attualmente a destinazione agricola.

Quest'area, nel P.R.G. vigente è così normata:

– Tessuto: Area agricola Navonella – Art. 193
– Zonizzazione: Aree Agricole – COL b IS CE – Art. 37 N.T.A.
– Sul totale di 59.000 mq l'area oggetto di Variante è di 46.100 mq suddivisi in :

V.S. - Verde Sportivo : mq 31.200
A.S. - Attrezzature Sportive : mq 6.400
V.P. - Verde Pubblico : mq 8.500

Si ricorda che in questa parte del territorio comunale, quella a maggior densità abitativa, non esiste altra area di queste dimensioni che preveda già la destinazione "Verde Sportivo" e quindi la realizzazione di un Centro Sportivo delle dimensioni di quello in progetto.

Altre aree in altra parte del territorio comunale similari per dimensioni e già individuate nel PRG vigente con destinazione Verde Sportivo risultano però non idonee alla realizzazione del progetto qui proposto in quanto gravate da vincoli idrogeologici, esondabilità e presenza di elettrodotto.

1) Sup. totale dell'area: **mq. 59.000,00**
2) di cui: mq. 9.900,00 già con destinazione V.S.
   mq. 5.900,00 già con destinazione residenziale
   Sommano: **mq. 15.800,00**
3) Sup. oggetto di Variante di PRG:
   - mq. 59.000 – mq. 15.800 = mq. 43.200
   - sup. da trasformare da V.S. a V.P. = mq. 2.900
   Sommano: **mq. 46.100**
4) mq. 46.100,00 così suddivisi:
   - VS – Verde Sportivo = mq. 31.200
   - AS – Attrezzature Sportive = mq. 6.400
   - VP – Verde Pubblico = mq. 8.500
   Sommano: mq. 46.100

L'accesso al Centro Sportivo è previsto da via Navonella; su di essa sono previsti parcheggi pubblici e pertinenziali.
Partendo da via Navonella è prevista un'area destinata a Verde Pubblico che si sviluppa lungo tutta la fascia perimetrale, con funzione anche di filtro fra l'area per attività sportive ed i fabbricati esistenti, con percorsi e sedute nel verde e un "percorso vita" per attività fisica all'aperto.

Il Centro Sportivo comprenderà:
- N° 3 campi da tennis all'aperto e n° 2 campi copribili con strutture mobili
- N° 4 campi da padel all'aperto n° 4 campi copribili con strutture mobili
- Campo pratica per il golf e n° 3 "putting green"

A servizio del Centro Sportivo, su parte dell'area per cui è richiesta la destinazione ad "Attrezzature Sportive", sono previsti :
- Club House comprendente: Centro fitness
  Caffetteria - Bar
  Direzione e aule didattiche
- Spogliatoi a servizio dei campi da tennis e padel
- Locali tecnici e di servizio per campi da tennis/padel e campo pratica golf

Le superfici di progetto risultano nelle allegate tabelle .

Con la realizzazione di questo intervento si verrebbe a creare, nella prima periferia di Sarzana, a pochi minuti dal Centro Storico, un'area omogenea per zonizzazioni, un'area recuperata al pluriennale abbandono con un complessivo riassetto urbanistico ed un ritorno economico da strutture altrimenti improduttive e destinate ad un sempre più grave degrado.

Sarzana, 26 Novembre 2022 Arch. Claudio Baudone

SUPERFICI di PROGETTO			1
01	Superficie totale area		mq. 59.000,00
02	Superficie già con destinazione VA/VS		mq. 9.900,00
03	Superficie già con destinazione residenziale		mq. 5.900,00
		SOMMANO	mq. 15.800,00
04	Superficie oggetto di Variante di P.R.G.		
	4/1 Mq 59.000 - 15.800 =		mq. 43.200,00
	4/2 Superficie da trasformare da VS/VA a VP =		mq. 2.900,00
		SOMMANO	mq. 46.100,00
05	Mq 46.100 suddivisi in :		
	5/1 VS - Verde Sportivo		mq. 31.200,00
	5/2 AS - Attrezzature Sportive		mq. 6.400,00
	5/3 VP - Verde Pubblico		mq. 8.500,00
		SOMMANO	mq. 46.100,00

AS	Attrezzature Sportive :			
	U.F. max = 0,50 mq/mq			
	H. max = 16 mt			
	Parcheggi pertinenziali = 30% S.U.			
		Realizzabile / Richiesto	> = <	Progetto
	U.F.	mq 6.400 x 0,50 = mq 3.200	>	mq 448
	H. max	mt 16	>	mt 5,80
	Parch. Pertin.	mq 448 x 30% = mq 134,40	<	mq 150
VS	Verde Sportivo :			
	Parcheggi pertinenziali = 15% S.F.			
		Richiesti	> = <	Progetto
	Parch. Pertin.	mq 5.210 x 15% = mq 781,50	<	mq 800

FABBRICATI di PROGETTO a servizio delle attività sportive			2
Fabbricato		Sup. Utile	Sup. Coperta
CLUB HOUSE	Bar-Caffetteria	mq 144,00	mq 200,00
	Centro Fitness	mq 200,00	mq 216,00
	Direzione-Didattica e Medico	mq 94,00	mq 119,00
	Show-room	mq 10,00	mq 15,00
	Sommano	mq 448,00	mq 550,00
SPOGLIATOI	Sp.1 - Tennis/Padel all'aperto	mq 53,50	mq 60,00
	Sp.2 - Tennis all'aperto	mq 53,50	mq 60,00
	Sp.3 - Tennis coperto/Padel	mq 53,50	mq 60,00
	Sp.4 - Padel coperto	mq 53,50	mq 60,00
	Sommano	mq 214,00	mq 240,00
SERVIZI GOLF	N° 2 Ufficio/Deposito	mq 63,00	mq 70,00
SERVIZI TENNIS/PADEL	Deposito attrezzi	mq 50,00	mq 60,00
TOTALE		mq 775,00	mq 920,00

VERIFICA DOTAZIONE PARCHEGGI PUBBLICI						3
ATTREZZATURE E SERVIZI						
01	Bar	mq 144,00	100 %	mq 144,00		
02	Fitness	mq 200,00	30 %	mq 60,00		
03	Direzione-Aule	mq 94,00	30 %	mq 28,20		
04	Show-room	mq 10,00	100 %	mq 10,00		
	TOTALE			mq 242,20	<	mq 370,00

VERIFICA DOTAZIONE PARCHEGGI PERTINENZIALI						4
IMPIANTI SPORTIVI E SERVIZI						
Destinazione		Sup. Utile	Percentuale	Sup. Richiesta	V/<	Sup.Progetto
01	Servizi-Spogliatoi	mq 327,00	15 %	mq 49,00	<	mq 920,00
02	Club House	mq 448,00	30 %	mq 134,40	<	mq 150,00
	TOTALE			mq 183,00	<	mq 1070,00